

לכב'
מר ירון ביבי
מנהל מחוז תל אביב
מנהל מקרקעי ישראל,

שלום רב,

השבוע נמסר לנו מפי עו"ד אורן שוורץ שמנהל מקרקעי ישראל אינו רואה טעם בפגישה עמנו כדי לנסות ללבן את המחלוקת בנוגע לגן הזיכרון ליצחק שדה מחוץ לכתלי בית המשפט, וזאת למרות החלטת בית המשפט מן ה-2 בנובמבר 2003, שהתקבלה על-פי הצעת שני הצדדים, המחייבת אותנו לסיים את המשא ומתן תוך חודש וחצי ולהגיש מסמך המפרט את ההסכמות והפולוגותאות. הרשה לי להביע את תמיחתי על עמדתכם זו, ואני עדיין מקווה שמדובר בטעות.

לצערי אין זו הפעם הראשונה שעמדת מנהל מקרקעי ישראל בנושא גן יצחק שדה נראית לי בלשון המעטה תמוהה. מסכת התלואות החלה מבחינתי לפני כמעט 14 שנה, ב-23.7.90, כשהגשתי תביעה לבעלות על הגן במסגרת הסדר המקרקעין. מאז התחלפו כמה וכמה ראשי ממ"י, מנהלי מחוז, יועצים משפטיים, עורכי דין ושופטים, ואני מוצא את עצמי כל פעם מחדש מול אנשים זה מקרוב באו שאינם מכירים את התמונה במלואה, המתעלמים מכל ההסכמים וההחלטות המשפטיות הקודמות ומתחילים את הפרשה מבראשית. יתכן שחלק מגיבורי הפרשה פעלו בתום לב ומתוך כוונות טובות, אך מבחינתי התוצאה הייתה אי צדק ועיני דין מתמשך.

ברשותך, אסקור באופן קצר ותמציתי ככל האפשר את השתלשלות העניינים שהביאה אותנו עד היום. כאמור, הפרשה החלה ב-23.7.90 כשהגשתי תביעה לבעלות על הגן במסגרת הסדר המקרקעין. מנהל מקרקעי ישראל הגיש תביעה נגדית ובין השנים 1990 ל-1994 התנהל ביננו משפט. במקביל התנהל ביננו גם משא ומתן בתקווה ליישב את המחלוקת בהסכם. במסגרת משא ומתן זה נערכו באתר ביקורים של נציגי המנהל שעמדו על ערכו כשמורה היסטורית ועל השימוש בו כאתר הנצחה פתוח לביקורים מאורגנים. כמו כן העברתי למנהל מקרקעי ישראל עוד לפני 12 שנים חומר רב הכולל קטעים מן הספרות, עיתונים ומסמכים המתעדים את ההיסטוריה של גן יצחק שדה ואת השימוש הרצוף בו כאתר הנצחה מאז 1952.

ראוי להזכיר שבאותה תקופה היו ביני לבין מנהל מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב עימותים קשים על רקע פעילותי בעמותה שהתנגדה לתכנית מדרון יפו. לא ארחיב את הדיבור על פרשה זו השייכת כבר להיסטוריה, אך די אם אומר, שבגין פעילותי הציבורית הזאת היו במנהל ובעיריית תל אביב כמה אנשים טובים שבחשו מאחורי הקלעים וניסו להכשיל את ההסכם. ואף על פי כן, לבסוף, לאחר תהפוכות רבות, נחתם בינינו ב-29.12.94 הסכם שזכה גם לגושפנקא של בית המשפט, שלפיו אני מסיר את תביעתי לבעלות ובתמורה מנהל מקרקעי ישראל מחכיר לי את המקום במחיר המשקף את יעודו כגן זיכרון. הובהר לי בעל פה שהכוונה היא לדמי חכירה סמליים. עלי להודות שבשלב זה, לפני תשע שנים, הייתי סמוך ובטוח שהפרשה באה לסיומה המוצלח.

אני מצדי קיימתי את חלקי בהסכם וכבר למחרת היום ביטלתי את תביעתי במסגרת הסדר המקרקעין. למרבה הצער, מנהל מקרקעי ישראל לא עמד בהתחייבותו. אתם אכן שלחתם לי ב-15.8.95 חוזה חכירה ל-49 שנה המפרט את כל ההגבלות המתחייבות מן השימוש בגן כאתר זיכרון, אך שובר התשלום שצורף לחוזה היה מבוסס על הגדרת האתר כגינה פרטית ולא כגן זיכרון...

אני ראייתי בשומה זו הפרה של ההסכם שבגיניו ביטלתי את תביעתי בהסדר המקרקעין ולא הייתי מוכן לחזור את הגן במחיר זה. ככל שהדבר יראה אולי מוזר בעיניך, סירובי לא נבע משיקולים כספיים אלא מן העמדה העקרונית שגוף ציבורי חייב לעמוד בהסכמים שחתם עם אזרח כרוחם וכלשונום.

בין השנים 1995 ל-2000 ניהלתי אתכם חליפת מכתבים ענפה בתקווה לשכנע אותכם בדרכי נועם לקיים את ההסכם. לצערי העליתי חרס בידי. טענתכם העיקרית הייתה שמאחר שהמקום כלול באזור מגורים אין אפשרות חוקית לקבוע דמי חכירה סמליים בלי לשנות את יעודו. ראוי לומר שבכל מכתביכם אלי לא התכחשתם אף פעם לתקפותו ולסופיותו של ההסכם שנחתם בינינו, וכל טענותיכם בנושא זה התייחסו רק לפרשנות שיש לייחס לסעיף הקובע את גובה השומה.

בנובמבר 2000, לאחר שנואשתי מכל נסיונות השכנוע, הגשתי את התביעה התלויה ועומדת כיום בבית המשפט. נלאיתי מן הסחבת רבת השנים ורצייתי שבית המשפט יכפה עליכם לקיים את התחייבותכם. כפי שוודאי זכור לך, אתם הייתם אלה שביקשתם ממני להקפיד את ההליכים המשפטיים וליישב את המחלוקת מחוץ לבית המשפט. אני הסכמתי לכך, אך בשלוש השנים שחלפו מאז הייתה ביני לבני רק ישיבה אחת של משא ומתן! בדיעבד, הענותי לבקשתכם להקפיד את ההליכים רק עלתה לי בשלוש שנים נוספות של סחבת, הוצאות כספיות ועינוי דין.

לצערי אני חייב לומר שסחבת זו עומדת בסתירה בולטת וצורמת למדיניות שמנהל מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב נקטו כלפי השטחים הצמודים לגן יצחק שדה מצפון והזהים לו לחלוטין מבחינה תכנונית וסטטוטורית. בשטח זה שעל קצה מצוק הכורכר מתבצע כבר עשרות שנים שוד קרקעות לאור יום, נבנתה שכונת מגורים בלתי חוקית על שטחי ציבור ונשפכה תלולית אשפה ענקית המרחיבה את המשטח העליון של המצוק ומקטינה את חוף הים. התרענו על תופעות אלה באוזני הרשויות פעמים אינספור אך דבר לא נעשה – פרט להקמת חומת תמיכה על חוף הים שסיפחה דה פקטו חלק מרצועת החוף לפולשים...

אך לשם המחשה ברצוני למקד את תשומת לבך לבית אחד מתוך שכונה זו, הבית ברח' יטבת 22 הניצב על קצה מצוק הכורכר וצמוד לגן יצחק שדה מצפון (גוש 7043 חלקה 13). בית זה הועבר לפני שנים ספורות על-ידי מנהל מקרקעי ישראל בהסדר המקרקעין ללא כל קשיים ובעיות לידי אדם בשם מוסטפה ג'רבווע על סמך תעודה של קאדי. בתור מי שחי במקום מאז 1949 אני יכול לומר לך בוודאות שהאיש הגיע למקום שנים רבות אחרי משפחתי. מובן מאליו שאיש לא היתנה את מסירת המגרש שעל קצה המצוק לג'רבווע בפתיחתו לסוירים מאורגנים של הציבור ואיש גם לא דרש ממנו להתחייב לא למכור את המקום. נהפוך הוא, ההכרה בבעלותו של מר ג'רבווע נועדה במפורש כדי לאפשר לו למכור אותו למשפחת אבולעפיה יזמי הנדל"ן. ואכן משפחת אבולעפיה בנתה שם עד מהרה בית בלתי חוקי על סמך מצג שווא (דהיינו על סמך תצלום אוויר שלא היה ולא נברא) בברכתה ובסיועה של עיריית תל אביב, אבל זוהי כבר פרשה אחרת...

"שטח ההפקר", כלומר השטח הציבורי שבין משפחת חרוב, הפולשים הותיקים יותר, לבין משפחת אבולעפיה, הפולשים החדשים יותר, נהפך עד מהרה לזירת קרבות בין שתי המשפחות. על-פי ידיעות שהתפרסמו בתקשורת, סדרת הרציחות שהייתה לאחרונה בעולם התחתון של יפו, מקורה בסכסוך זה על קרקעות אלה השייכות למעשה למדינה.

קשה שלא לתמוה על הסתירה בין יחסן של הרשויות לגורמים עבריינים אלה לבין יחסן למאמצי משפחתי לשמר את ביתו וגנו ההיסטוריים של יצחק שדה. למען האמת אני בוש ונכלם שעלי להזכיר את שני הנושאים בנושאים אלה.

אך לצערי עלי לומר דברים חמורים יותר. כמי שנאבק בסוף שנות ה-80 ובראשית שנות ה-90 על הגבלת הבניה בשכונתנו במסגרת המאבק הציבורי נגד תכנית מדרון יפו, ראיתי כחובתי האזרחית לפעול כנגד היתרי בניה בלתי חוקיים שחולקו על ידי עיריית תל אביב בשכונה ואשר עשו את הישגי המאבק הציבורי שלנו פלסטר. בשנים האחרונות נאלצנו להגיש עתירות מנהליות, לכתוב עשרות מכתבים, ולדווח למבקר העירייה ולתקשורת (לרבות תכנית "עובדה" בטלוויזיה) על היתרי הבניה שהוענקו למשפחת אבולעפיה על סמך מצגי שווא. במקרים מסוימים אף הגשנו תלונות למשטרה על מעשי הונאה. בעקבות פעולותינו הוטרונו על ידי עבריינים שאיימו עלינו ברצח ובאחד הלילות מכוניתנו אף הועלתה באש. מעשים אלה רק חיזקו את נחישותנו להילחם נגד תופעות של שיתוף פעולה בין עבריינים לבין פקידי עירייה ונבחרי ציבור.

מיותר לומר שהתנגדותי הנודניקית למעשי שחיתות, גרמה אי-נעימות לאנשים מסוימים בעיריית תל אביב. בין השאר ידוע לי שיועצת משפטית בכירה נחקרה במשטרה תחת אזהרה בעקבות הפרשות שחשפתי והומלץ להגיש נגדה כתב אישום. ככל הידוע לי עוד לא נאמרה המילה האחרונה בפרשה זו.

נאלצתי להזכיר את הפרשיות הללו הנראות לכאורה לא רלוונטיות מסיבה אחת פשוטה – מפני שידוע לי היטב שגיבוריהן מלאו תפקיד בלחצים שהופעלו עליכם בעניין גן יצחק שדה, ולמותר לציין שהדבר אינו תקין. ראו זה פלא – אותה יועצת משפטית שנחקרה במשטרה בעקבות הפרשות שנחשפו על ידינו, ושאישרה בניה צמודה לגן יצחק שדה בטענה שהיא "לפי ת.ב.ע.", היא זו שהתעקשה על חוות הדעת האבסורדית של דני לס הקובעת שגן יצחק שדה מצוי באזור חוף הים (על-פי תכנית 689 שעברה מן העולם לפני תשע שנים).

בעניין חוות הדעת הזאת שעכבה את ההליכים בינינו כמעט שנתיים עלי לומר דברים ברורים. השתתפתי בכל הישיבות של ועדות התכנון והמועצה הארצית בעניין תכנית מדרון יפו ואני מכיר את הנושא על בוריו. התכנית היא ברורה וחד משמעית ועד לחוות הדעת האמורה לא התעוררה ולא הייתה יכולה להתעורר כל מחלוקת לגבי פירושה. התכנית נועדה במוצהר לשנות את החלוקה הקודמת בין אזורי חוף הים לאזורי

המגורים; והתשריט של תכנית זו כלל את גן יצחק שדה בתחום מבני המגורים 8 ולא באזור חוף הים 3 הצמוד לו. יתרה מזאת, החלטה מפורשת של המועצה הארצית קבעה ששטח השצ"פ בשכונת מגורינו יהיה בין רח' זכרון קדושים לגבול בת ים ולא בגן יצחק שדה, וגם החלטה זו יושמה בתשריט של תכנית מדרון יפו. הדברים היו ברורים לחלוטין לכל הצדדים לרבות עיריית תל אביב ואיש לא פקפק בהם אף פעם. קשה להאמין כמה זמן וכמה מילים נאלצנו לבזבז כאן על שאלה אלמנטריות כל כך שאינה צריכה בכלל להיות שנויה במחלוקת. בוודאי שלא היה צורך בחוות הדעת המלומדת של פרופסור אלתרמן כדי להגיע למסקנה המובנת מאליה שגן יצחק שדה נמצא באזור מגורים.

באשר לחוות הדעת של רחל אלתרמן ברצוני להבהיר. הפרופסור הנכבדה לא מונתה על-ידי בית המשפט כבורר בינינו וגם לא כדי להציע הצעות לתכנון בעתיד. הסכמתי למינויה אך ורק כדי שתחווה דעתה על המצב התכנוני העכשווי והתקף של גן יצחק שדה. היה ברור לי לחלוטין שהיא תקבע שהגן נמצא באזור מגורים ולא באזור חוף ים, וכך היא אכן קבעה. לדברייכם זה היה המכשול שמנע את המשך המשא ומתן בינינו, והיה חשוב לי שמכשול זה יוסר אחת ולתמיד. עם כל הכבוד, כל שאר הדברים שכתבה אינם רלוונטיים. פרופסור אלתרמן לא ביקרה כלל במקום, ואני מקווה מאוד שלא תנסו "לדוג" מחוות הדעת שלה תירוצים נוספים לעכב את סיומה של הפרשה.

מר ביבי, נדמה לי שהגיעה השעה ליישב את המחלוקת בינינו בצורה מכובדת. אחרי ככלות הכל, אין מדובר כאן בפרויקט נדל"ן או בעסקה כלכלית. אני מקווה שתסכים עמי שעתידי של גן יצחק שדה הוא נושא ציבורי חשוב הראוי להתייחסות רצינית ומכובדת. אני, כמוכן, מוכן גם להפשיל שרוולים וללכת לבית המשפט משום שאני משוכנע בצדקתי, וכידוע לך רצייתי לעשות זאת כבר בנובמבר 2000. אך נדמה לי שיהיה זה בלתי הוגן מצדכם להפסיק את המשא ומתן באורח חד-צדדי לאחר שנעתרתי לפנייתכם לקיים אותו, ולאחר שהקפאתי לבקשתכם את ההליכים המשפטיים ובזכותי עקב כך שלוש שנים.

עמדתי בשאלה השנויה במחלוקת פשוטה ועקבית והבעתי אותה גם בישיבת המו"מ היחידה שהתקיימה בינינו בבית קלקא ב-13 ביוני 2001. אני רואה את ההסכם שנחתם בינו ב-29 בדצמבר 1994 ואת חוזה החכירה ששלחתם לחתימתי באוגוסט 1995 כמסמכים מחייבים שאני עומד על מימושם. אינני מוכן לחזור עשר שנים אחורנית ולנהל מו"מ מחודש על נושאים שכבר סוכמו ונחתמו. עם זאת אני מוכן ומזומן לנהל מו"מ על גובה דמי החכירה ובלבד שיתקבל העקרון שהשומה תשקף את המגבלות הנובעות מן השימוש בפועל במקום כאתר זיכרון. נכונותי לוותר במסגרת המו"מ על דרישתי לדמי חכירה סמליים, למרות שהדבר הובטח לי יותר מפעם אחת במילים ברורות, נועדה למנוע לזות שפתיים וכדי להמחיש שתביעתי לא נבעה משיקולים של מקח וממכר אלא אך ורק מן העמדה העקרונית שגוף ציבורי חייב לקיים הסכמים שהוא כורת עם אזרח. ברור שנכונות זו לויתור אינה אמורה לכבול את ידי אם הנושא בכל זאת יגיע לבית המשפט.

אני מקווה שתתעשתו ותקיימו את החלטת בית המשפט לפגוש אותנו בניסיון אחרון להגיע לעמק השווה.

העתקים: עו"ד אורן שוורץ

עו"ד ציפי ריקנטי

עוד" שרית קליין

מירון חומש – מנהל מקרקעי ישראל

בברכה

יורם שדה

רח' זכרון קדושים 3

תל-אביב-יפו 68068

טלפקס 03-5064417



מינהל מקרקעי ישראל
הנהלת המחוז
מחוז ת"א

30/1/2004

רשום

מבלי לפגוע בזכויות

1 3 2 3 (N)

לכבוד

מר יורם שדה

רח' זכרון קדושים 3

תל אביב-יפו 68068

א.נ.

הנדון: "גן יצחק שדה"

הנני מתכבד להשיב לפנייתך מיום 11/1/2004 בעניין שבנדון וזאת כדלקמן:

1. עיקר המחלוקת נסוב על תביעתך לקבל בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל את חלקת "גן יצחק שדה". המחלוקת נסובה על אפשרות המינהל להחכיר את החלקה, הגדרת החכירה ותנאיה.
2. פרופסור רחל אלתרמן, שמונתה על ידך ועל ידי המינהל, כדי לחוות דעה על המצב התכנוני, אכן נתנה את חוות דעתה בעניין. מחוות הדעת עולה שהגן נמצא בשטח שיעודו שצ"פ ללא זכויות בנייה למגורים.
3. עמדת המינהל הייתה ועודנה, הבטחת השימוש החופשי של הציבור בכל שטח הגן. כל הפתרונות שהוצעו על ידי המינהל כדי להבטיח את קיומו ציבורי של גן יצחק שדה נדחו על ידך. מאידך גיסא, בכל הפתרונות שהוצעו על ידך עד כה, לא היה כדי להבטיח את השימוש הפתוח והחופשי של הציבור, הן עתה והן בחלוף 120 שנים ארוכות וטובות.
4. אוסיף ואציין כי בהיות המחלוקת תלויה ועומדת בערכאות, אין במכתבי זה כדי להוות הודאה בטענותיך ואו מיצוי כל טענה מטענות המינהל.

בכבוד רב;
ירון ביבי,
מנהל המחוז

הצתק:

עו"ד ציפורה ריקנטי - היועמ"ש למחוז
עו"ד אורן שוורץ - פרקליטות מחוז תל אביב